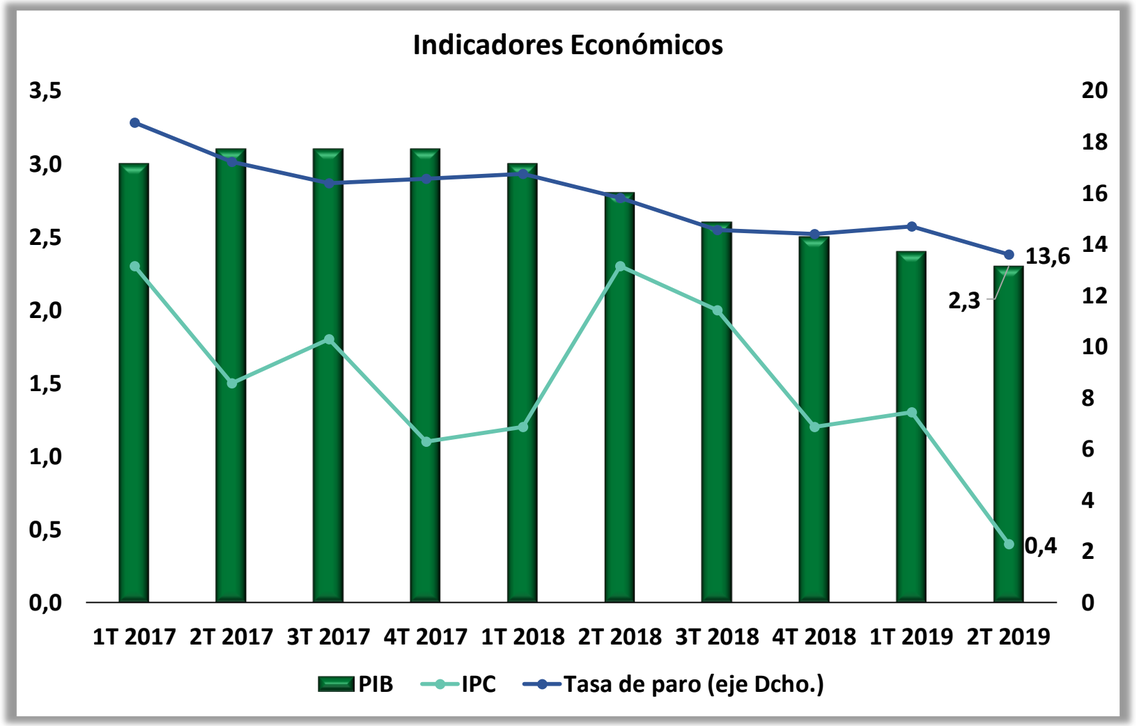
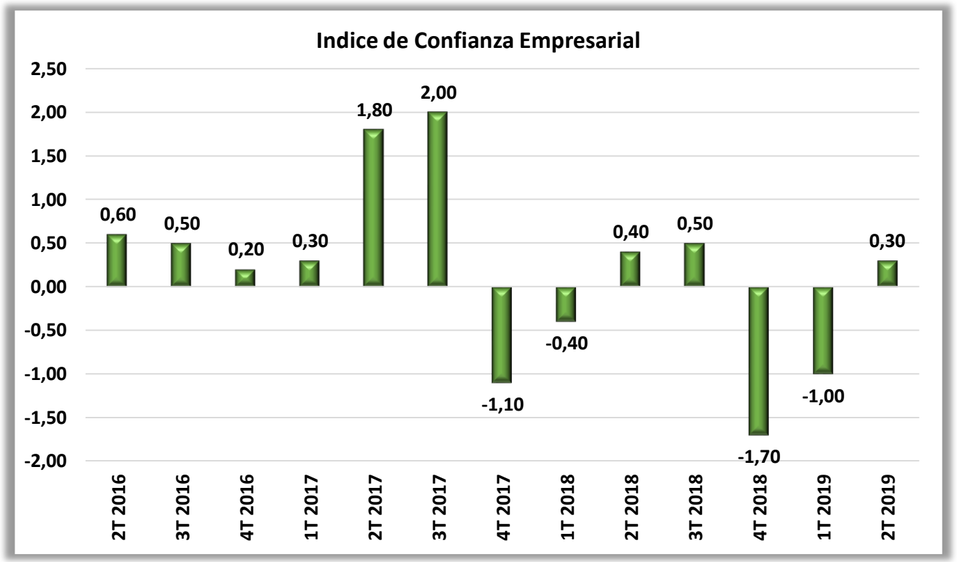
2T - 2019

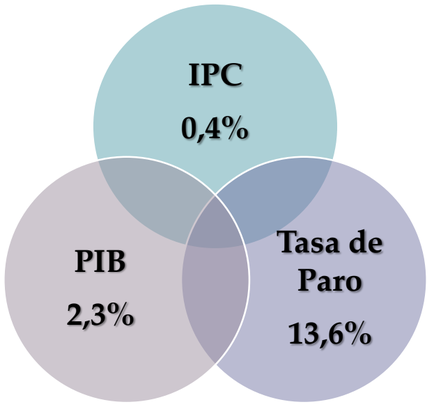
Informe de Mercado de Oficinas en Madrid

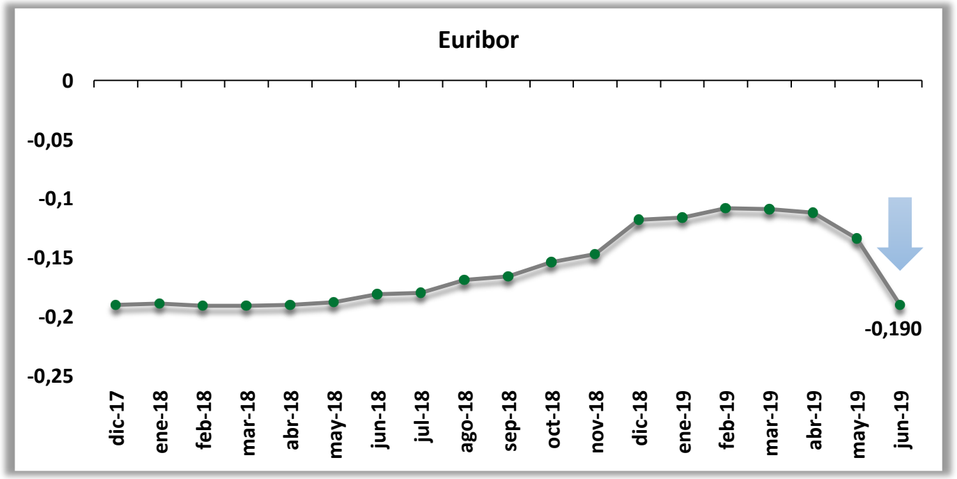
- Situación Económica
- Comportamiento de la demanda
- Stock del mercado
- Valores de alquiler
- Inversión

Situación Económica

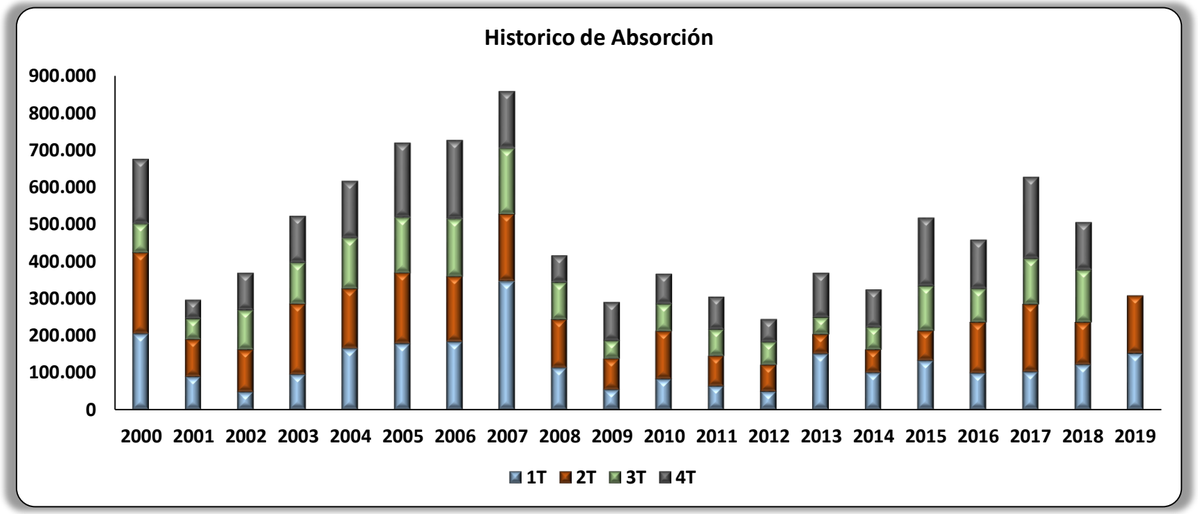


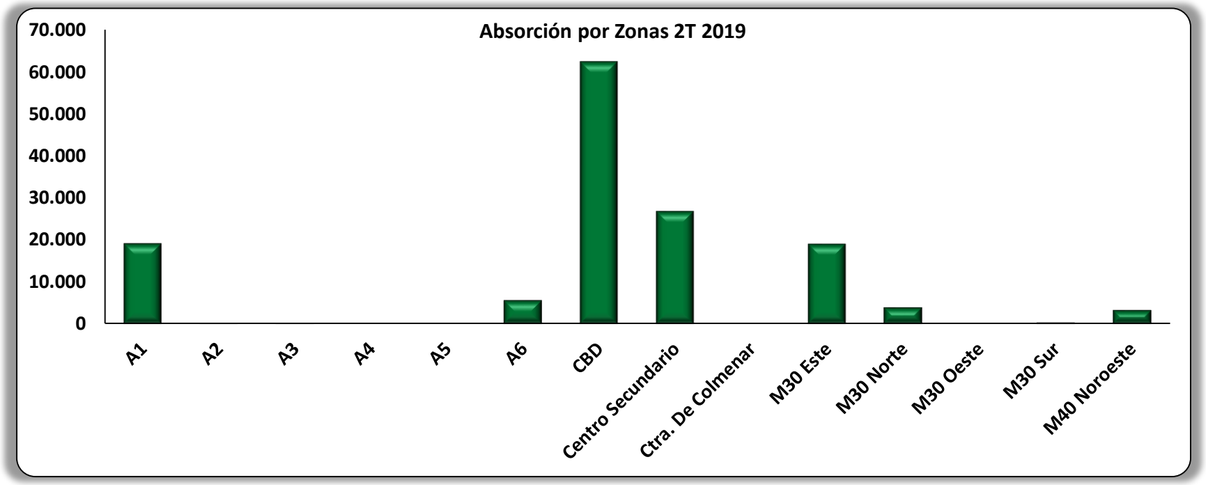


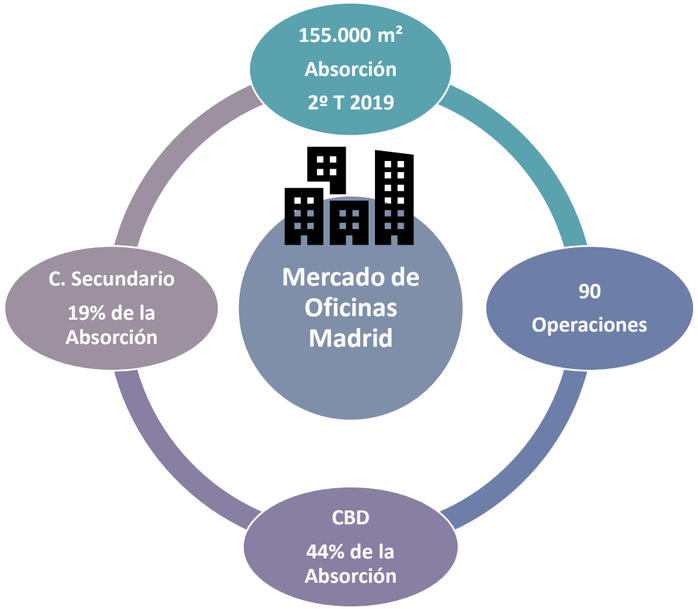




Comportamiento de la demanda







Operaciones Destacadas del trimestre

- **Banco Santander.** Josefa Valcárcel 26-30: 16.200 m²
- **Cetelem.** Rio 55 Madrid Bussines Park: 13.600 m²
- **Masmovil.** Avd. de Bruselas 38: 13.400 m²
- **Amazon.** Torre Foster: 11.500 m²
- **Netflix.** Pº de la Castellana 89. 3.100 m²

Comportamiento de la demanda

Operaciones realizadas

1º Semestre 2019	191
1º Semestre 2018	220

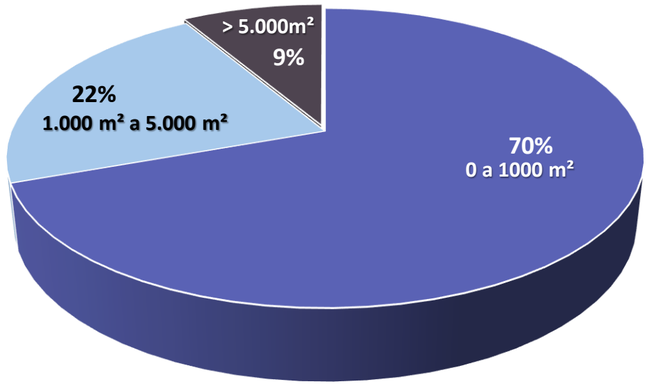
-13%

Superficie Absorbida

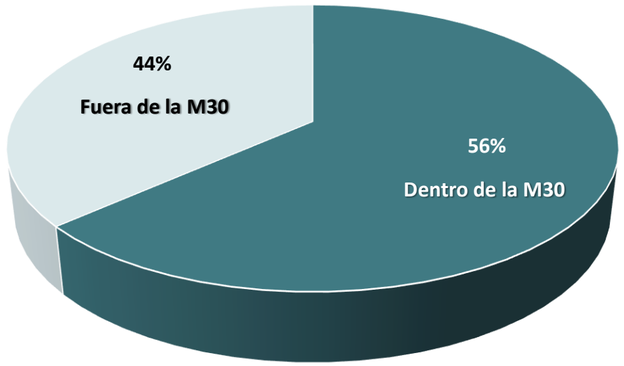
1º Semestre 2019	307.300 m²
1º Semestre 2018	236.000 m²

+30%

Número de operaciones por rango de superficie



Absorción dentro y fuera de la M30



Absorción

2T 2019

155.000 m²

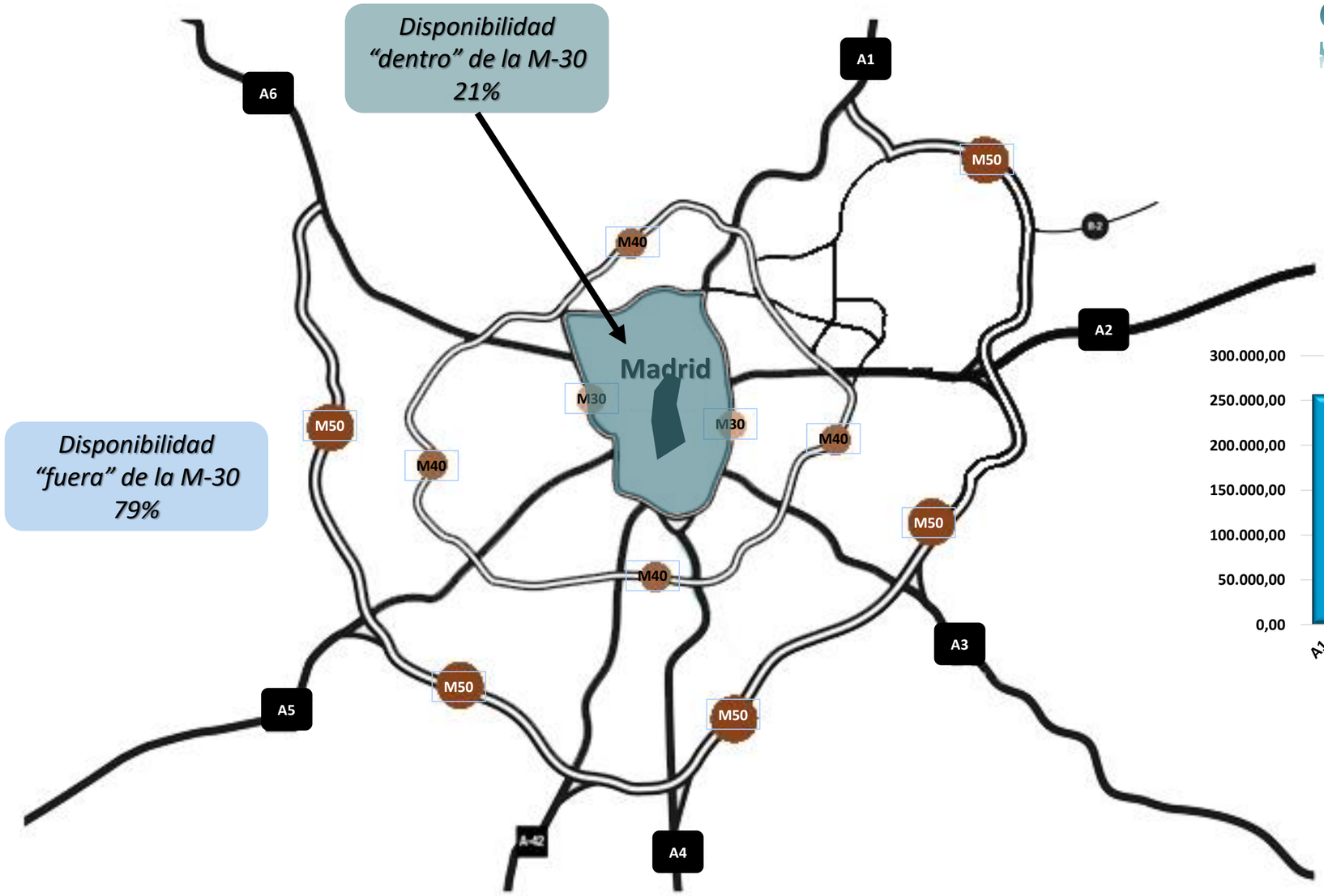
35% 2T2018

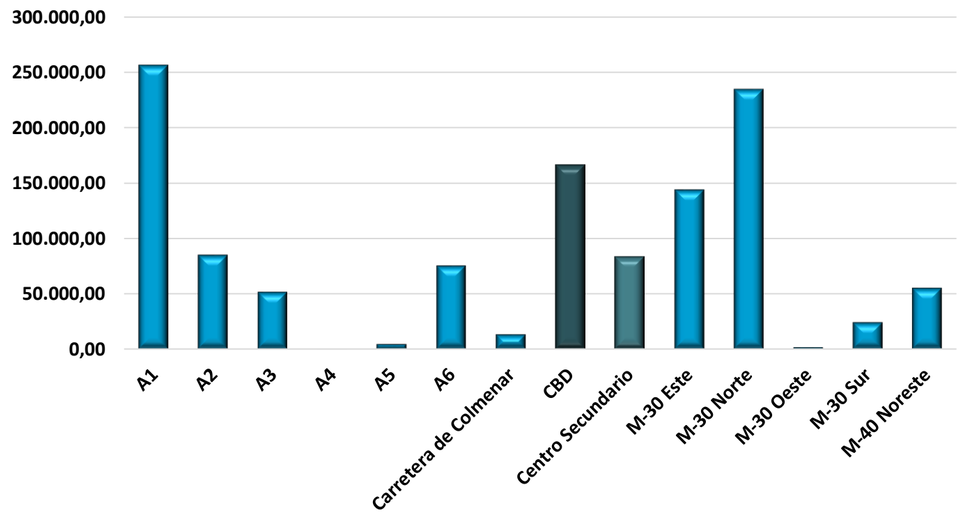
- Superficies más demandadas hasta los 1.000 m²
- El mayor volumen de m² absorbidos en la franja de 5.000 m² en adelante (grandes empresas han movido sus sedes)
- Coworking absorben el 15%
  - Wework:
    - Goya 36
    - Prim 12
    - María de Molina 39

Stock del mercado. Oferta Actual

Stock de oficinas

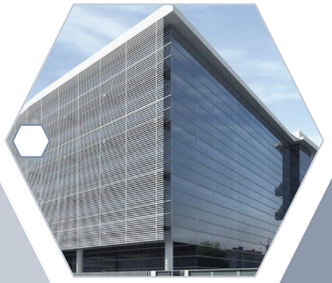
9,43 %





Stock del mercado. Oferta Futura

Nueva Construcción



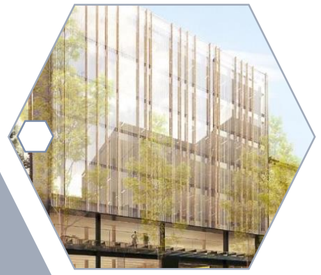
Inocenta Mesa 1
Julián Camarillo
13.000 m²

Av. De Manoteras 12
Polaris North Madrid
12.500 m²

Julián Camarillo 29-31
36.500 m²

Av. De Europa 17
La Moraleja
8.000 m²

Rehabilitación



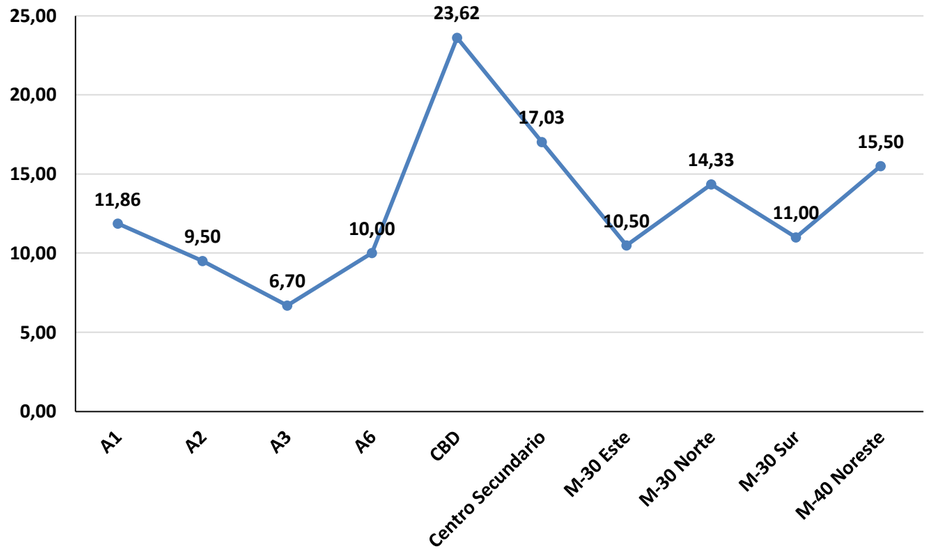
Serrano 88
6.500 m²

Albacete 5
Edificio Cubos
18.000 m²

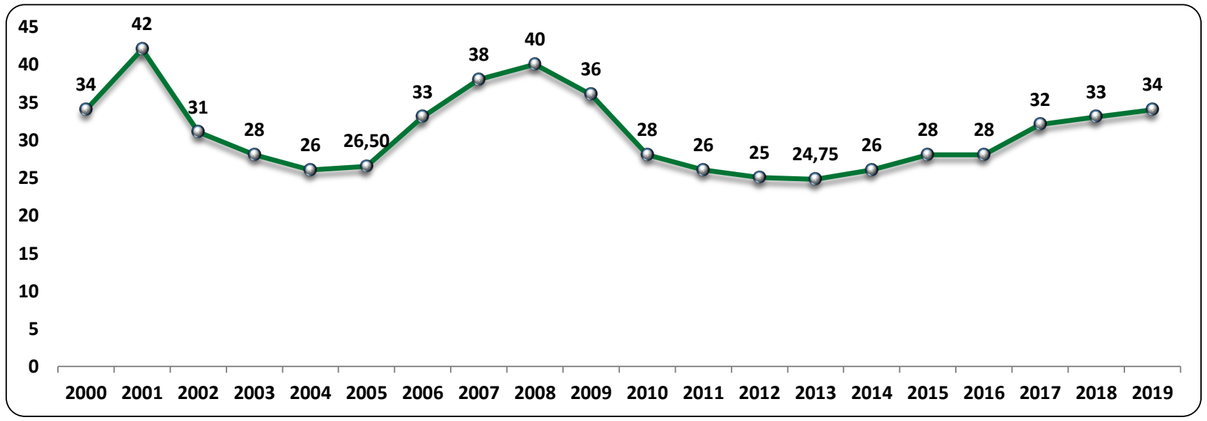
Rosario Pino 5
Gorbea I
9.300 m²

Valores de alquiler

Promedio rentas de cierre por zonas (€/m²/mes)



Evolución de las Rentas de salida en el CBD (€/m²/mes)



Renta Media de Cierre en **Edificios Prime:** 30,00 €/m²/mes

Renta Media de Cierre en **Madrid:** 18,00 €/m²/mes

Rentas de Cierre más destacadas

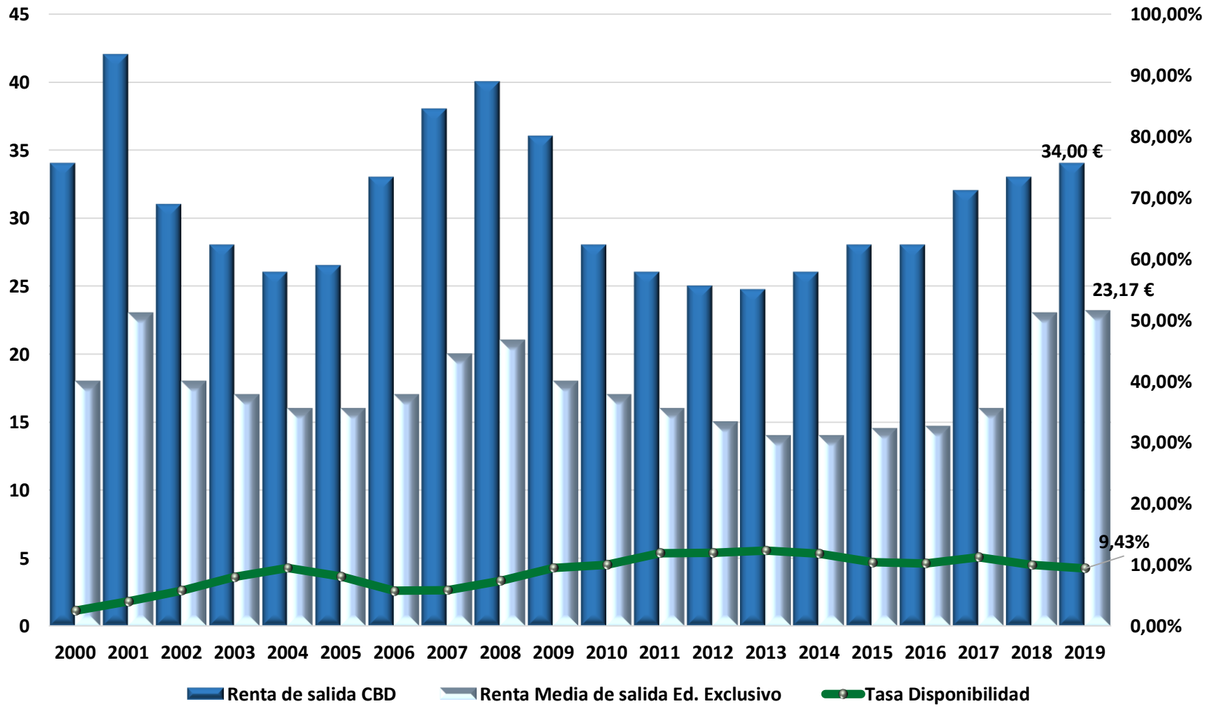
- **NETFLIX** – **Paseo de la Castellana 89** • 33,00 €/m²/mes
- **WEWORK** – **María de Molina 39** • 30,00 €/m²/mes
- **TRIPADVISOR** – **Paseo de la Castellana 81** • 29,50 €/m²/mes
- **SPACES** – **José Abascal 41** • 29,00 €/m²/mes

Inversión

las rentabilidades de los activos inmobiliarios se sitúan en valores mínimos hasta la fecha y la poca oferta de inmuebles prime, lleva a los precios al alza. Esto lleva a los inversores a interesarse por otro tipo de inversión como las residencias de estudiantes con rentabilidades más apetecibles.

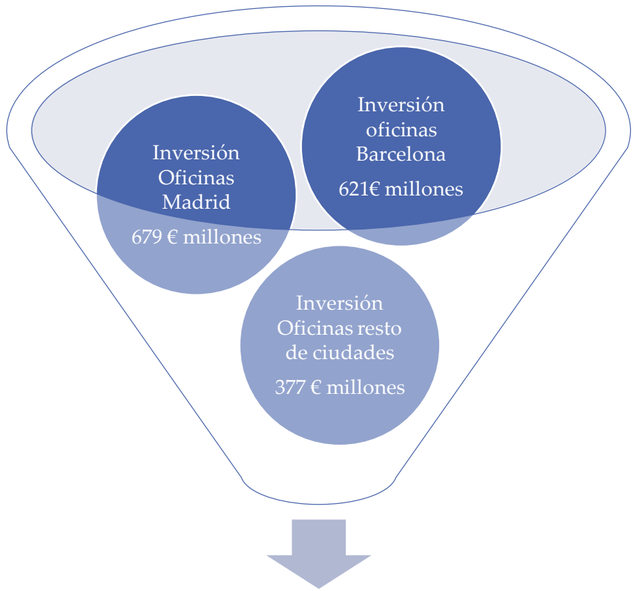
La rentabilidad de oficinas en zona Prime en Madrid llega a mínimos históricos **3,5%**

La rentabilidad de oficinas en Centro Secundario en Madrid **4,5%**



Operaciones Destacadas en inversión

- **Allianz.** Pº de la Castellana 200 - 20.000 m² 250 € millones
- **Grosvenor.** Av. De Europa 19 ed. MB One 22.100 m². 80 € millones
- **Starwood Capital.** Julián Camarillo, Manoteras y Valportillo I. 78.400 m² . 153 € millones
- **Fondo Swiss Life.** Eloy Gonzalo 27. 6.295 m². 40 € millones



1.677 € (millones)

“nuestro objetivo es conseguir tu satisfacción”

Guzmán el Bueno 133 – 4ª Izquierda

Edificio Britannia 28003 Madrid

www. Inmospace.com @inmoSpace

Tel.: +34 91 032 79 33